

## Problematika v súvislosti s príjmom z prenájmu z hľadiska registračnej povinnosti, jeho zdaňovania a platenia poisťného v roku 2011

V nadväznosti na legislatívne úpravy v oblasti zdaňovania príjmu dosiahnutého z prenájmu nehnuteľností podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v z. n. p. (ďalej len „ZDP“) ako aj v oblasti platenia poisťného na zdravotné poistenie podľa zákona č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení a o zmene a doplnení zákona č. 95/2002 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov (v znení zákona č. 718/2004 Z. z.) v z. n. p. (ďalej len „zákon o zdravotnom poistení“) došlo k podstatným zmenám. Tieto legislatívne zmeny sa dotýkajú nielen podnikateľov, ale aj fyzických osôb (FO), ktoré nepodnikajú na základe živnostenského oprávnenia, ale prenajímajú nehnuteľnosti alebo ich časti (byť, obytný dom, nebytové priestory a iné nehnuteľnosti okrem pozemku). Z hľadiska ZDP je dosiahnutý príjem z prenájmu nehnuteľnosti alebo ich častí predmetom dane. Z hľadiska zákona o zdravotnom poistení je príjem z prenájmu vymeriavacím základom pre platenie odvodu poisťného na zdravotné poistenie.

### Otázky k danej problematike:

Ako má postupovať FO, ktorá nie je podnikateľom v prípade, ak prenajíma alebo začala prenajímať nehnuteľnosť (napr. byť alebo časť bytu) je obsahom tohto článku. v nasledovných otázkach:

#### **FO – nepodnikateľ začala prenajímať od 1. 1. 2011 byť alebo jej časť.**

- **Vzniká FO povinnosť registrácie u správcu dane a v akej lehote?**
- **Aký je sankčný postih, ak FO podá žiadosť o registráciu po ustanovenej lehote?**
- **Čo tvorí základ dane na účely dane z príjmov?**
- **Čo tvorí vymeriavací základ pre výpočet odvodu poisťného na zdravotné poistenie?**

#### **1. K registračnej povinnosti fyzickej osoby - nepodnikateľa pri prenájme nehnuteľností (bytu alebo jeho časti)**

Ak nejde o podnikateľa, ktorý podniká na základe živnostenského oprávnenia podľa osobitného predpisu (obchodný zákonník alebo živnostenský zákonník), ktorý sa registruje podľa § 31 ods. 1 zákona SNR č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v z. n. p. (ďalej len „zákon o správe daní“), ale ide o fyzickú osobu (ďalej len „FO“), ktorá nie je podnikateľom, ale začala prenajímať byť alebo jeho časť, je **povinná** podať žiadosť o registráciu miestne príslušnému správcovi dane podľa § 31 ods. 2 písm. a) zákona o správe daní v ustanovenej lehote. Žiadosť o registráciu musí podať táto FO **do 30 dní po uplynutí mesiaca, v ktorom na území SR prenajala byť, alebo jeho časť, alebo začala prenajímať nebytový priestor alebo nehnuteľnosť alebo ich časti okrem pozemku.**

**To znamená, že podľa § 31 ods. 2 písm. a) zákona o správe daní, ak FO nie je registrovaná podľa odseku 1 zákona o správe daní vzniká jej povinnosť registrácie u správcu dane v prípadoch:**

- a) ak začala vykonávať inú samostatnú zárobkovú činnosť ( ide o príjem podľa § 6 ods. 2 ZDP),
- b) začala prenajímať nehnuteľnosť (ide o príjem podľa § 6 ods. 3 ZDP), alebo jej časť, alebo byť alebo nebytový priestor alebo ich časti, napr. uzatvorila zmluvu o prenájme.

Povinnosť registrácie vzniká FO, ktorá má sídlo a trvalé bydlisko na území SR alebo má trvalý pobyt v zahraničí a začala vykonávať na území SR inú samostatne zárobkovú činnosť alebo v zahraničí alebo začala prenajímať nehnuteľnosť, ktorá je umiestnená na území SR.

Zámerom nového prístupu k registračnej a oznamovacej povinnosť podľa znenia § 31 ods. 2 písm. a) zákona o správe daní je, aby bola registrovaná každá osoba, ktorá začala prenajímať nehnuteľnosť alebo byt alebo nebytový priestor alebo ich častí, okrem pozemku z ktorej príjem sa považuje za príjem podľa § 6 ods. 3 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZDP“).

**Poznámka: Pri registrácii je dôležitá skutočnosť, že povinnosť registrácie nie je viazaná na dosiahnutie príjmu, ale na začatie vykonávania inej samostatne zárobkovej činnosti alebo začatie prenajímania nehnuteľností alebo bytu, alebo nebytového priestoru alebo ich častí okrem pozemku.**

Pri zdaňovaní príjmu z prenájmu FO postupuje podľa ustanovení ZDP, pričom zdaneniu podlieha len ten príjem z prenájmu, ktorý FO ako prenajímateľ skutočne prijal, a to buď v hotovosti alebo na bankový účet.

V danom prípade, ak FO **začala prenajímať byt..... od 10. 02. 2011**, je povinná podať žiadosť o registráciu miestne príslušnému správcovi dane..... do 30 dní od konca mesiaca, v ktorom začala táto osoba prenajímať byt; **táto osoba je povinná podať žiadosť o registráciu .....do 30. 03. 2011.**

## **2. K sankčnému postihu za oneskorené podanie žiadosti o registráciu**

Ak FO podá žiadosť o registráciu po ustanovenej lehote, t. j. v danom prípade napr. po 30. 03. 2011 alebo vôbec nepodá žiadosť a správca dane zistí túto skutočnosť, **uloží tejto FO pokutu podľa § 35 ods. 7 písm. a) zákona o správe daní najmenej 66,38 € a najviac 3 319,39 €.**

**Pri uložení výšky pokuty, správca dane** prihliada na závažnosť, trvanie a následky protiprávneho stavu.

Podľa § 35 ods. 17 zákona o správe daní uloženie pokuty nezanikajú povinnosti, za ktorých porušenie bolo pokuta uložená, t. j. FO musí splniť povinnosť registrácie aj po uložení pokuty, ktorú mu správca dane neodpustí, keď sa zaregistruje po termíne alebo na výzvu správcu dane.

## **3. K postup zdanenia príjmu dosiahnutého z prenájmu nehnuteľností v roku 2011**

Zákon o dani z príjmov umožňuje daňovníkovi, ktorý je FO uplatniť oslobodenie príjmu od dane podľa **§ 9 ods. 1 písm. g) ZDP** alebo v pomernej časti dosiahnutého príjmu.

Podľa tohto ustanovenia za **zdaňovacie obdobie roku 2011 je od dane oslobodený príjem vo výške 500 € dosiahnutý podľa § 6 ods. 3 a § 8 ods. 1 písm. a) ZDP.**

Podľa **§ 6 ods. 3 ZDP** zákona o dani z príjmov **ide o príjmy z prenájmu** a podľa **§ 8 ods. 1 písm. a) ZDP** zákona o dani z príjmov ide okrem iných príjmov aj o príjmy ako príjmy z príležitostných činností vrátane príjmov z príležitostnej poľnohospodárskej výroby, lesného a vodného hospodárstva a z príležitostného prenájmu hnutelých vecí.

### **Príklad:**

Predpokladáme, že daňovník, ktorý je FO dosiahne za zdaňovacie obdobie roku 2011 len príjem z prenájmu bytu mesačne 280 €; **ročne je to suma..... 3 360 € (12 x 280 €).**

Po odpočítaní sumy príjmu oslobodeného od dane (3 360,00 – 500) je suma zdaniteľného príjmu vo výške ..... **2 860,00 €.**

Na účely zdanenia príjmu z prenájmu je možné tento znížiť o skutočné výdavky, o ktorých vedie daňovník daňovú evidenciu podľa položiek (postup podľa § 6 od. 11 ZDP) alebo uplatniť paušálne výdavky vo výške 40 %

(postup podľa § 6 ods. 10 ZDP) z dosiahnutého zdaniteľného príjmu; pri uplatnení skutočných výdavkov, tieto musia byť aj zaplatené. V oboch prípadoch uplatňovania výdavkoch dosiahnuté zdaniteľné príjmy, ktoré sú predmetom dane musia byť zaplatené.

Daňovník uplatňuje zníženie príjmu o paušálne výdavky vo výške 40 %,

t. j.  $3\,360 \times 40\% / 100 = 1\,344,00 \text{ €}$ .

Rozdiel medzi príjmami a výdavkami predstavuje čiastkový základ dane alebo celkový základ dane, ak daňovník nemá iné príjmy na zdanenie, t. j.  $2\,860,00 - 1\,344,00 = 1\,518,00 \text{ €}$ .

**Suma 1 518,00 € predstavuje základ dane, z toho daň vo výške 19 % predstavuje sumu 288,42 € ( $1\,518,00 \times 0,19$ ) po zaokrúhlení je vo výške ..... 288,42 €.**

**Poznámka:** U dôchodcov je možné znížiť základ dane o prípadný rozdiel medzi výškou ročného príjmu dôchodcu a nezdaniteľnou časťou základu dane, ktorá je zdaňovacie obdobie roku 2011 vo výške 3 559,30 €. Napr. ročný - príjem dôchodcu predstavuje sumu 3 185,20 €, potom rozdiel 374,10 € ( $3\,559,30 - 3\,185,20$ ) je suma, o ktorú daňovník – dôchodca zníži ešte základ dane.

Potom základ dane bude nasledovný:  $1\,518,00 - 374,10 = 1\,143,90 \text{ €}$ , z toho daň vo výške  $\times 19 = 217,34 \text{ €}$ , po zaokrúhlení je daň vo výške .....217,34 €.

#### **4. Vymeriavací základ z nájomného pre výpočet odvodu poistného na zdravotné poistenie v roku 2011**

S účinnosťou od 1. januára 2011 v súlade s novelou zákona č. 499/2010 Z. z. , ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení v znení neskorších predpisov sa osoba, ktorá do 31.12.2010 vykonávala zárobkovú činnosť podľa § 10b ods.1 písm. b) a ods. 2 až 4 cit. zákona bola oprávnená na vykonávanie alebo prevádzkovanie zárobkovej činnosti uvedenej v §10b ods.1 písm. b) ods. 2 až 4 cit. zákona a k 31. 12. 2010 nebola považovaná za samostatne zárobkovo činnú osobu (ďalej len „SZČO“). Ak táto osoba bude vykonávať zárobkovú činnosť aj po 1. januári 2011, považuje sa na účely platenia odvodu na zdravotné poistenie za SZČO.

**Zárobková činnosť** podľa § 10b ods.1 písm. b) zákona o zdravotnom poistení je z hľadiska právneho vzťahu činnosť, ktorá **zakladá dosahovanie príjmu z podnikania, z inej samostatnej zárobkovej činnosti a z prenájmu.**

Na základe uvedeného osoba staršia ako 18 rokov, ktorá prenajíma nehnuteľnosti a bolo jej daňovým úradom SR pridelené daňové identifikačné číslo, sa na účely zdravotného poistenia na území SR od 1. 1. 2011 považuje za SZČO. Takáto osoba má povinnosť splniť si oznamovacie povinnosti v lehote do 31. 1. 2011 a prihlásiť sa do zdravotnej poisťovne ako SZČO.

Z uvedeného vyplýva, že skupina ľudí ako dôchodcovia sú poistencami štátu, t. j. za dôchodcov platí zdravotné a sociálne poistenie štát, **čo pri novozavedenom odvode z príjmu dosiahnutého z prenájmu nehnuteľností (bytu, garáže, nebytového priestoru a pod.) od 1. 1. 2011 na zdravotné poistenie, nemá vplyv.** To znamená, že odvod na zdravotné poistenie platia aj dôchodcovia, ak dosahujú príjem z prenájmu nehnuteľností okrem pozemku.

**Poznámka:** počnúc rokom 2011 novozavedený odvod na zdravotné poistenie platí každá osoba, ktorá prenajíma nehnuteľnosť okrem pozemku s výnimkou osôb s trvalým pobytom v zahraničí, ktorí majú u nás nehnuteľnosti a tieto prenajímajú.

**Preddavky sa neplatia, ak výška nájmu za celé zdaňovacie obdobie nepresiahne sumu 500 €.**

Daňovník (aj dôchodca, ktorý poberá starobný alebo iný druh dôchodku alebo študent), v tomto prípade posudzovaný ako SZČO, je povinný do 31. 01. 2011 prihlásiť sa v zdravotnej poisťovni, ktorá mu na základe jeho prehlásenia o predpokladanom príjme z prenájmu stanoví výšku preddavkov. Ak suma celkového príjmu neprevýši sumu 500 €, poisťovňa stanoví preddavky na nulu alebo je možné so zdravotnou poisťovňou sa dohodnúť na nulových preddavkoch, aj keď suma príjmu prevyšuje 500 €.

Príklad:

**a) príjem z prenájmu je vo výške ..... 4 800 €;**

Príjem z prenájmu bytu za rok 2011 bude vo výške..... 4 800 € ročne (mesačne 400 €)

Táto suma sa zníži o 500 €, čo predstavuje sumu oslobodenú od odvodu poistného,

t. j.  $4\,800 - 500 = 4\,300$  €.

Potom **vymeriavací základ pre výpočet odvodu na zdravotné poistenie je suma..... 4 300 €.**

Výška odvodu predstavuje 14 % z vymeriavacieho základu,

t. j.  $4\,300 \times 14/100 = 602,00$  €.,

Ročná suma odvodu na zdravotné poistenie je..... **602,00 €**. Mesačná platba odvodu na zdravotné poistenie predstavuje sumu ....**40,16 €** ( $602 : 12$ ).

**b) príjem z prenájmu je vo výške .....1 200 €**

Príjem z prenájmu bytu predstavuje ročne 1 200 € (mesačne 100 € x 12)

Táto suma sa zníži o 500 €, čo predstavuje sumu oslobodenú od odvodu na zdravotné poistenie,

t. j.  $1\,200 - 500 = 700$  €.

**Vymeriavací základ pre výpočet odvodu na zdravotné poistenie je suma .....700 €.**

Výška odvodu predstavuje 14 % z vymeriavacieho základu, t. j.  $700 \times 14/100 = 98,00$  €

**Suma 98,00 € predstavuje sumu ročného odvodu a mesačná suma je,,,,,, 8,16 €** ( $98 : 12$ ).

Oznamovaciu povinnosť odvodu na zdravotné poistenie si táto osoba splní prostredníctvom tlačiva „**Výkaz preddavkov na poistné na verejné zdravotné poistenie (SZČO)**“, ktorým sa určí aj výška preddavkov na zdravotné poistenie.

Poznamenávame, že ak je SZČO na účely zdravotného poistenia považovaná za poistenca štátu (§ 11 ods. 7 zákona o zdravotnom poistení, je aj táto osoba napr. z titulu prenájmu, považovaná za SZČO.

Podľa ustanovení zákona o zdravotnom poistení nie je týmto osobám určená minimálna výška preddavku na poistné na verejné zdravotné poistenie (tzn. výška preddavku je 0 € alebo poistencom určená suma). Pri stanovení nulových preddavkoch sa celkový odvod na verejné zdravotné poistenie za rok 2011 zúčtuje v ročnom zúčtovaní zdravotného poistenia za rok 2011 podaného v roku 2012, ak nedôjde v priebehu roka 2011 k legislatívnej úprave tohto odvodu.

*Ing. Juraj Jurčík, MBA*